

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO PARA OFICINAS DE EMPRESAS

Contrato de subarrendamiento que celebran por una parte, la empresa denominada _____, a quien en lo sucesivo se le denominará “La Subarrendadora” representada en este acto por el licenciado _____, y por la otra la empresa denominada _____, representada en este acto por el licenciado _____ a quien en lo sucesivo se le denominará como “La Subarrendataria”, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I. Declara “La Subarrendadora”, por conducto de su representante:

A. Que actualmente tiene firmado un contrato de arrendamiento con el señor _____, propietario del inmueble, y además cuenta con la autorización del mismo para subarrendar todo o en partes una superficie _____ del inmueble ubicado _____ en _____, en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato denominado como “El Inmueble”.

B. Que el licenciado _____ cuenta con todas las facultades necesarias para la celebración del presente contrato, lo cual acredita con la escritura pública número _____ de fecha _____ otorgada ante la fe del señor licenciado _____, Notario Público Número _____ del _____ e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el folio mercantil _____.

C. Que dichas facultades no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna que afecten la validez del presente instrumento, lo que manifiesta “La Subarrendadora” bajo protesta de decir verdad.

D. Que es su deseo dar en subarrendamiento a “La Subarrendataria”, una parte de “El Inmueble” con una superficie de _____, y con las _____ siguientes especificaciones _____, para ser destinado únicamente al establecimiento de oficinas.

E. Que “El Inmueble” cuenta con las autorizaciones correspondientes para ser destinado al uso a que hace referencia la declaración anterior.

II. Declara “La Subarrendataria”, por conducto de su representante:

A. Que es una sociedad legalmente constituida según consta en la escritura pública número _____ otorgada ante la fe del señor licenciado _____, Notario Público Número _____ del _____, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio.

B. Que su representante legal acredita su personalidad con la escritura pública número _____, otorgada ante la fe del señor licenciado _____, Notario Público Número _____ del _____, y cuyas facultades no le han sido revocadas o limitadas a la fecha.

C. Que su representada tiene su domicilio en el mismo lugar objeto del presente contrato de arrendamiento.

D. Que es su deseo celebrar el presente contrato respecto del bien inmueble señalado en el inciso D de las declaraciones de “La Subarrendadora”.

Expuesto lo anterior, las partes de común acuerdo convienen en sujetar el cumplimiento del presente contrato a lo establecido en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Objeto del contrato

Sujeto a los términos y condiciones del presente contrato “La Subarrendadora” da en subarrendamiento a “La Subarrendataria”, quien recibe en este mismo concepto, una superficie de _____ con las siguientes especificaciones _____.

“La Subarrendataria” manifiesta expresamente recibir “El Inmueble” en el estado y en condiciones de funcionamiento y conservación en que éste se encuentra, y que las mismas son de su pleno conocimiento y satisfacción, recibiendo “El Inmueble” con las instalaciones con todos y cada uno de los bienes y acondicionamientos determinados en el anexo “A”, mismo que forma parte integral del presente contrato.

SEGUNDA.- Renta

“La Subarrendataria” pagará en el domicilio de “La Subarrendadora”, o a quien represente sus derechos, por concepto de renta mensual de “El Inmueble”, la cantidad de _____. El pago de la renta establecida en la presente cláusula deberá ser cubierta por “La Subarrendataria” por meses adelantados, dentro de los primeros _____ días naturales de cada mes.

“La Subarrendataria” no podrá retener la renta por ninguna causa y bajo ningún título judicial o extrajudicial.

El pago de la renta es obligatorio para “La Subarrendataria”, quien asume la obligación de pagarla en su totalidad, aun cuando ocupe las instalaciones por un término menor al de este contrato. “La Subarrendataria” conviene en que el

incumplimiento de pago de una renta, dará derecho a “La Subarrendadora” de rescindir el contrato en los términos del artículo 2489 del Código Civil para el Distrito Federal, en relación con el artículo 2452 del mismo.

La renta pactada en la forma y términos de la presente cláusula, será efectiva a partir del _____, misma que será pagada a la firma del presente contrato.

Asimismo, “La Subarrendadora” se obliga a otorgar a “La Subarrendataria” el recibo más amplio y bastante que conforme a derecho proceda, respecto de las cantidades recibidas por concepto de renta mensual, en la forma y términos anteriormente pactados, el cual cumplirá los requisitos exigidos por la legislación fiscal.

TERCERA.- Ajustes de renta

La renta mensual de “El Inmueble” a que se refiere la cláusula anterior, se ajustará anualmente en la misma proporción del incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor en el renglón de inmuebles que publica el Banco de México.

CUARTA.- Administración y mantenimiento

“La Subarrendataria” pagará los gastos de mantenimiento normales de áreas comunes de “El Inmueble” tales como: vigilancia, aire acondicionado, elevadores, limpieza, plantas de ornato, consumo de energía eléctrica, extinguidores, consumo de agua, lavado de vidrios, consumibles de sanitarios y cualquier otro para el buen mantenimiento de “El Inmueble”.

Asimismo, “La Subarrendataria” asume la obligación de mantener limpio y en buenas condiciones los servicios e instalaciones existentes, en la parte proporcional al área ocupada. “La Subarrendataria” conviene en que “El Inmueble” se recibe en condiciones para ser utilizado, el cual será devuelto a la terminación del contrato en las mismas condiciones, salvo el deterioro normal de su uso.

QUINTA.- Duración del Subarrendamiento

La duración del presente contrato será hasta la terminación total del contrato que para tal efecto haya celebrado la “Subarrendadora” con el propietario de “El Inmueble”.

No obstante lo establecido anteriormente, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado anticipadamente, previo aviso hecho a la otra con cuando menos 20 días naturales de anticipación a la fecha en que desee darse por concluido.

SEXTA.- Destino de “El Inmueble” y obtención de licencias y autorizaciones

“La Subarrendataria” se obliga a destinar “El Inmueble” exclusivamente al establecimiento de oficinas. “La Subarrendataria” no podrá cambiar el uso convenido de “El Inmueble”, según se prevé en el artículo 2425, fracción III del Código Civil, ni violar cualquier otra ley o regulación aplicable al uso de “El Inmueble”, de lo contrario este contrato podrá ser rescindido en los términos del artículo 2489 fracción II del mismo Código. Igualmente será causa de rescisión del presente el que cualquier autoridad competente clausure “El Inmueble” por causas imputables a “La Subarrendataria”.

De conformidad con lo previsto en el párrafo anterior, en caso que se requiera la obtención de alguna licencia o permiso para el establecimiento de oficinas de “La Subarrendataria” en “El Inmueble”, en forma adicional a la licencia de uso de suelo comercial del mismo con que cuenta “La Subarrendadora”, será obligación exclusiva de “La Subarrendataria” la obtención de dichos permisos y licencias ante las autoridades competentes.

Asimismo, “La Subarrendataria” se obliga a no guardar en “El Inmueble” sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables. En el supuesto que el daño producido a “El Inmueble” sea directamente atribuible a la negligencia de “La Subarrendataria”, ésta indemnizará a “La Subarrendadora” por cualesquiera de los daños y perjuicios causados, en los términos de los artículos 2435, 2437 y demás aplicables del Código Civil.

“La Subarrendataria” no podrá usar los pasillos, azoteas, estacionamientos y vestíbulo principal para depositar objetos de su propiedad o hacer uso privado de las áreas anteriormente mencionadas, sin el previo consentimiento otorgado por “La Subarrendadora”.

SÉPTIMA.- Obligaciones de no subarrendar

“La Subarrendataria” no podrá traspasar, ceder, subarrendar ni parte ni la totalidad de “El Inmueble” materia del presente contrato ni los derechos derivados de la celebración del mismo, sin el previo consentimiento otorgado por escrito por “La Subarrendadora”.

OCTAVA.- Obras y mejoras

“La Subarrendataria” se obliga a realizar por su propia cuenta todas las obras y mejoras necesarias para mantener “El Inmueble” en el mismo estado en que lo recibe en arrendamiento, en los términos y condiciones del presente contrato, quedando ésta autorizada a realizar los trabajos de acondicionamiento en las instalaciones de aire acondicionado, cableado y divisiones que se requieran modificar para el debido funcionamiento del área arrendada.

Queda estrictamente prohibido a “La Subarrendataria” realizar en “El Inmueble” obras y mejoras distintas a las mencionadas en el párrafo anterior, sin el consentimiento previo y por escrito de “La Subarrendadora”.

NOVENA.- Causas de rescisión

Son causas de rescisión del presente contrato, sin responsabilidad alguna para “La Subarrendadora”:

A. Si “La Subarrendataria” destina “El Inmueble” a otro uso distinto del que fue autorizado en los términos del presente instrumento.

B. Si “La Subarrendataria” subarrienda o en cualquier forma cede total o parcialmente los derechos y obligaciones derivados del presente instrumento, sin el previo consentimiento por escrito de “La Subarrendadora” para ello.

C. La falta de pago de una o más rentas por parte de “La Subarrendataria” conforme a lo estipulado en la cláusula segunda de este contrato.

D. En general, el incumplimiento de cualquier obligación a cargo de “La Subarrendataria”, prevista en el presente instrumento.

DÉCIMA.- Consecuencias de la rescisión

En caso de rescisión del presente contrato por causas imputables a "La Subarrendataria" o por alguno de los supuestos establecidos en la cláusula anterior, ésta se obliga a desocupar "El Inmueble" dentro de los _____ días siguientes a la notificación que efectúe "La Subarrendadora" respecto de la rescisión y de la causa que le dio origen.

DÉCIMA PRIMERA.- Depósito en garantía

Para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones "La Subarrendataria" hace entrega en este acto a "La Subarrendadora" la cantidad de _____ de la renta pactada como depósito en garantía.

DÉCIMA SEGUNDA.- Impuestos y derechos

Ambas partes convienen en que serán a cargo de "La Subarrendataria" todos los impuestos o derechos causados por el subarrendamiento, así como los ingresos que se produzcan conforme a las leyes aplicables por la celebración del contrato, con excepción del impuesto sobre la renta por las rentas percibidas que será a cargo de "La Subarrendadora".

DÉCIMA TERCERA.- Domicilios

Las partes señalan como sus domicilios convencionales, para todos los efectos del presente contrato, los siguientes:

"La Subarrendadora":

"La Subarrendataria":

El inmueble objeto del arrendamiento.

DÉCIMA CUARTA.- Avisos y notificaciones

Cualquier aviso, demanda, notificación o requerimiento que deban hacerse las partes, en los términos del presente contrato o en conexión con el mismo, serán dados o hechos por escrito y se entregarán a mano o serán enviado por correo registrado, porte pagado y con acuse de recibo a los domicilios señalados en la cláusula anterior, y se considerará que han sido entregados en la fecha en que dicha comunicación haya sido recibida por aquella de las partes a quien vaya dirigida o en su defecto a sus representantes legales.

DÉCIMA QUINTA.- Jurisdicción y competencia

Para todos los efectos de interpretación, cumplimiento o ejecución del presente contrato, las partes convienen expresamente que el mismo se regirá por las leyes aplicables en _____ y se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes en esa ciudad, renunciando al beneficio de cualquier otro fuero o legislación que tengan o llegaren a adquirir en virtud de sus domicilios presentes o futuros.

Las partes perfectamente enteradas del contenido y alcance legales de todas y cada una de las cláusulas de este contrato, lo firman de absoluta conformidad en la _____.

“La Subarrendadora”

“La Subarrendataria”

Representada por

Representada por

Testigo

Testigo

Señor _____

Señor _____